

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RG. 316/2021**

Giudice delle Esecuzioni: **XXXX**

### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Milano

20127 - via Privata Scipione Piattoli 8



## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Milano via privata Scipione Piattoli 8

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: Foglio 202 Particella 64 Sub. 10 (catasto fabbricati), Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 69 mq., Rendita 537,12 euro.

#### Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato XXXXX

#### Contratti di locazione in essere

Nessuno

#### Comproprietari

XXXXXXXXXX

#### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 101.852,220

da occupato: € 75.545,970

**LOTTO 001****(Appartamento con cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Milano (MI) via Privata Scipione Piattoli 8 n. 8. appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo composto da tre locali un bagno, un balcone e vano pertinenziale di cantina posto al piano seminterrato.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 XXXXXX e di 1/2 XXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 01)**

Intestati: 1/2 XXXXXXXX 1/2 XXXXXXXX.

dati identificativi: **fg.202 part. 64 sub. XX**

dati classamento: Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 69 mq., Rendita 537,12 euro

Indirizzo: VIA PRIVATA SCIPIONE PIATTOLI n. 8 piano: 2-S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**1.4. Coerenze**

dell'appartamento: Nord Ovest in senso orario: Altra ditta, cortile comune, scala condominiale, altra U.I., via Piattoli

della cantina: Nord Ovest in senso orario: corridoio comune, altra ditta, via Piattoli, altra ditta.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Milano

Fascia/zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Tutti quelli di un centro urbano.

Principali collegamenti pubblici: di superficie Autobus 56, Metropolitana fermata Loreto (Linea Rossa e Verde).

Collegamento alla rete della tangenziale: a circa 5,1 Km svincolo Cascina Gobba.

**2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 09)**

Edificio di 4 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito negli anni 40^ del secolo scorso

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: finitura intonaco e vernice;
- accesso: portoncino in ferro lavorato;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in finitura cementino;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 05)**

Abitazione di tipo economico, posta al piano secondo, Entrando ci si trova in un corridoio con di fronte l'ingresso della di una stanza a sinistra la cucina di seguito il bagno ed un'altra stanza.

Un vano cantina al piano seminterrato

#### **Corpo A:**

##### Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h porta;
- pavimenti: in piastrelle in ceramica nel bagno, in cucina e nel corridoio; nella stanza in parquet.
- infissi esterni: in legno;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia murale a gas installata in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,30;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

##### Cantina:

- porta d'accesso: in legno;
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: intonacate.

### **2.4. Breve descrizione della zona**

Una volta si chiamava strada Provinciale Veneta, via Padova si è trasformata: da strada di periferia è diventata negli anni '60 e '70 la via della nuova borghesia e si è popolata di professori e impiegati.

Oggi dei 33mila residenti quasi un terzo sono stranieri.

Nella zona si trovano tutti i servizi quali banche, poste, negozi di vicinato e supermercati.

### **2.5. Certificazioni energetiche**

Non risulta alcuna certificazione energetica.

**2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Non presenti

**2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Non forniti

**3 STATO OCCUPATIVO**

**3.1. Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/12/2021, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie a CUSTODE avv. XXXXXX si è rinvenuto XXXXXX che ha dichiarato di occuparli .

**Esistenza contratti di locazione**

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato **(all. 07)**.

**4 PROVENIENZA (all. 11)**

**4.1. Attuali proprietari**

1/2 XXXXX e di 1/2 XXXXXX

In forza di atto di compravendita del 18/04/2008 XXXXXX

**4.2. Precedenti proprietari**

XXXXXXXXX

**5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 11)**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. XXXXX. Notaio in XXXX alla data del 13/05/2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo/a scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano \_ sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(all. 11)**) alla data del 14/03/2022 si evince:

**5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**5.2. Nessuna**

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note:

Nessuna

**5.3. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** ISCRIZIONE del 24/04/2008 - XXXXX

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** TRASCRIZIONE del 06/05/2021 XXXXXX UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 3525 del 10/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• **Altre trascrizioni**

Nessuna

**5.4. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

**6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio XXXXX con sede in XXXXX - Milano che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 06)**

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 93,40

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo 93,40.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2054,57

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 372,78

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del \_\_ gravanti sull'immobile per € 00,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: non segnalate

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nulla da segnalare

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT PGT approvato e vigente - Milano 2030, PGT adottato - Milano 2030

Il Consiglio comunale, in data 14/10/2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) composto dal nuovo Documento di Piano, dalle varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e del Piano delle Regole e corredato dal nuovo studio geologico.

Il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05/02/2020.

L'immobile si trova in Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR); Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR), sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti ed il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.

## L'immobile in oggetto si trova ricadente nell'art. 21.2

art. 21 Disciplina.

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 20 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.

2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:

a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di edilizia residenziale sociale;

b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;

c. in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.

3. Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.

4. Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti:

a. mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.

5. Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi:

a sono diretti al mantenimento delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;

b. possono utilizzare non oltre il volume fisico esistente, anche in eccedenza dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo previa sottoscrizione di atto d'obbligo relativamente al mantenimento degli aspetti morfologici propri del tessuto, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio;

c. sono ammessi altresì interventi atti alla ricostruzione di parti del manufatto non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie;

d. sono altresì ammessi interventi di ampliamento generati dal diverso calcolo della SL esistente entro l'involucro, come previsto nei precedenti commi, derivanti dall'applicazione di normative per l'efficientamento energetico;

e. non sono ammessi interventi di nuova costruzione in casi non previsti dalle precedenti lettere b., c. e d.;

f. gli interventi di cui ai punti a., b. e c. devono essere corredati di atto d'obbligo, previo parere della commissione per il paesaggio;

g. gli interventi di cui al punto d. devono essere attuati con Permesso di Costruire Convenzionato, previo parere della commissione per il paesaggio.

Per ambiti compresi nel Parco Agricolo Sud, ove le previsioni del Parco facciano riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si applicano le norme contenute nel presente articolo.

6. Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 13 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 13, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero

perimetro dell'insieme urbano unitario.

7. Nella composizione architettonica e vegetale con carattere-storico artistico-testimoniale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e restauro volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature.

8. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, ad esclusione del comma 2 lett. b., comma 5 e comma 7 resta salva la facoltà di procedere previo parere positivo della commissione per il paesaggio.

9. Superficie coperta (SCOP):

i. SCOP ≤ esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60%, se l'esistente dovesse essere inferiore;

ii. SCOP ≤ 60%, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

#### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 08):

- Licenza per opere edilizie in atti 33543 – 6176 del 1939
- Licenza di Occupazione del 01/12/1941

#### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla documentazione visionata presso i pubblici uffici.

Gli abusi consistono in differente dallo stato concessionato per diversa distribuzione degli spazi interni

sono sanabili mediante:

presentazione di pratica edilizia in sanatoria con il costo stimato di €. 2.000,00 e sanzione di €1.000,00 per un totale di € 3.000,00

#### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme

### 8 CONSISTENZA

#### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	66	100%	66,0
balcone	mq.	2	50%	1,0
cantina	mq.	6	33%	2,0
		74		69,0
		mq. Lordi		mq. Commerciali

### 9 STIMA

#### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione

peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2021 – zona D35 – Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO che dà quotazioni da €1.350,00 a €4.200,00

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2021

Comune: Milano

Fascia/Zona: Periferica/MONZA, CRESCENZAGO, GORLA, QUARTIERE ADRIANO

Valore mercato prezzo min. 1350,00 prezzo max. 1700,00(Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 4,0 prezzo max. 5,8(Euro/mq x mese)

## 9.3. Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Categoria Catastale	superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione Economica	A3	69	1.525,00 €	105.225,00 €

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

### VALORE DEL LOTTO

• <b>Valore lotto 001</b>	<b>€105.225,00</b>
riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi	€5.261,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente	€3.000,00
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero	€96.963,75
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato	€75.918,75

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

### 10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Immobile non locato

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Immobile interamente pignorato

## **CRITICITA' DA SEGNALARE**

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

---

Il sottoscritto arch. XXXXXXXX dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.                      Milano li: 20/03/2021    l'Esperto Nominato    arch. XXXXX

### **ALLEGATI**

- 1)    Visura storica per immobile \_ Fg 202 Part 64 Sub 10.
- 2)    Estratto di mappa \_ Fg 202 Part 64.
- 3)    Planimetria Catastale \_ Fg 202 Part 64 Sub 10
- 4)    Rilievo
- 5)    Immagini
- 6)    Condominio
- 7)    Locazione
- 8)    Licenza Edilizia
- 9)    Disegni Licenza Edilizia
- 10)  Licenza di Occupazione
- 11)  Elenco sintetico delle formalità